

**Stylische 4-Zimmer-Wohnung in Asten mit Loggia und  
Parkplatz – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 5950/4221**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4481 Asten
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,04 €
<b>Heizkosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	47,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz













# Objektbeschreibung

## **Stylische 4-Zimmer-Wohnung in Asten mit Loggia und Parkplatz – Ihr neues Zuhause!**

Zum Verkauf gelangt diese moderne 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Paare oder Familien eignet. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die ca. 6 m<sup>2</sup> große Loggia, die zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und verfügt über zahlreiche Annehmlichkeiten wie ein eigenes Kellerabteil, einen eigenen Hobbyraum und einen Spielplatz. Ein eigener KFZ - Außenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Geheizt wird mittels Fernwärme. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 saniert.

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Kinderzimmer - zweites Kinderzimmer/Arbeitszimmer - Wohnküche - Schlafzimmer - Loggia - Badezimmer - getrennte Toiletten - Abstellraum

### **Lage**

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage nahe dem idyllischen Ausee, ideal für Freizeit und Erholung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, die eine bequeme Versorgung ermöglichen (Frunpark ganz in der Nähe) Die Autobahnauffahrt befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap